

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17314-1956/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5045/20
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vodní č.p. 998/14, Lovosice, okres Litoměřice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	26.09.2022
Zpracováno ke dni:	26.09.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.09.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 998/41, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 13/1000 na společných částech budovy č.p. 998/14 a pozemku parc. č. 247 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, výňatek z Prohlášení vlastníka domu č.p. 997-1000, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 998/41
Adresa předmětu ocenění:	Vodní č.p. 998/14, Lovosice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Lovosice
Ulice:	Vodní
Katastrální území:	Lovosice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.09.2022. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Základní informace včetně výměr byly zpracovateli posudku poskytnuty Stavebním bytovým družstvem SCHZ a podrobnější informace o bytové jednotce č. 998/41 bývalou správkyní družstva.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice

Nemovitosti:

Družstevní podíl spojený s užíváním bytové jednotky č. 998/41, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 13/1000 na společných částech budovy č.p. 998/14 a pozemku parc. č. 247 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven na základě sdělení majitele jiné bytové jednotky v totožném objektu v roce 1973.

V roce 2012 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, střecha - celková, okna - celková, vertikální rozvody - celková, výtah - celková, společné prostory - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Nesplacená anuita činí 0 Kč. Jednotka se nachází v 7. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	12,43 m ²
Pokoj	Pokoj	20,73 m ²
Pokoj	Pokoj	18,65 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,13 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,47 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,04 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,23 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,71 m ²
Podlahová plocha		63,45 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		69,39 m ²

V roce 2014 proběhla pravděpodobně rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: kuchyňské vybavení - celková, koupelna - celková.

Jádro v bytě - nezjištěno- předpoklad: umakartové nebo umakartové renovované, vnitřní povrchy stěn - nezjištěno- předpoklad: štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken nezjištěno- předpoklad: žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení nezjištěno. Vybavení koupelny a toalety nezjištěno. Interiérové dveře- nezjištěno- předpoklad: dýhované plné, prosklené, zárubně nezjištěno- předpoklad: ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku nezjištěna- předpoklad: lustry.

Další vybavení bytové jednotky nezjištěno.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa nezjištěny- předpoklad: závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	8
Počet podzemních podlaží	1

Dům byl postaven v roce

1973

Rozsah rekonstrukce domu

Konstrukce	Rozsah	Rok
zateplení pláště	celková	2012
střecha	celková	2012
okna	celková	2012
vertikální rozvody	celková	2012
výtah	celková	2012
společné prostory	celková	2012

Základy

železobetonové bez izolace

Konstrukce

panelová

Stropy

železobetonové monolitické

Střecha

rovná

Krytina střechy

živičná lepenka

Klempířské prvky

pozinkované

Vnější omítky

štukové

Vnitřní omítky

nezjištěno- předpoklad: štukové

Společné prostory bytového domu

kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna

Popis stavu bytového domu

po rekonstrukci

Vady bytového domu

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky

2+1

Podlaží bytové jednotky

7

Bytové jádro

nezjištěno- předpoklad: umakartové

Typ oken v jednotce

plastová s dvojsklem

Orientace oken obytných místností

severovýchod, jihozápad

Koupelna(y)

nezjištěno

Toaleta(y)

nezjištěno

Vstupní dveře

dřevěné

Typ zárubní

nezjištěno- předpoklad: ocelové

Vnitřní dveře

nezjištěno- předpoklad: dýhované plné, prosklené

Osvětlovací technika

nezjištěno- předpoklad: lustry

Popis místností a rozměry v m²

bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	12,43 m ²
Pokoj	Pokoj	20,73 m ²
Pokoj	Pokoj	18,65 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,13 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,47 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,04 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,23 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,71 m ²
Podlahová plocha		63,45 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		69,39 m ²

Elektrina

230V a 400V

Vodovod

vodovod

Svod splašek

veřejná kanalizace

Plynovod

ano

Řešení vytápění v bytě

ústřední vytápění

Topná tělesa

nezjištěno- předpoklad: závěsné radiátory

Řešení ohřevu vody v bytě

dálkově

Podlahy v bytě

Popis stavu bytové jednotky

dobrý

Rekonstrukce

Konstrukce	Rozsah	Rok
kuchyňské vybavení	celková	2014
koupelna	celková	2014

Vady bytové jednotky

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty

bez porostů

Sklon pozemku

rovinatý

Oplocení

neoploceno

Přístupová cesta k objektu

přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba bytovými domy
Poloha v obci	střední část obce
Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 3427, 3175
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Lovosice
Katastrální území: Lovosice
Počet obyvatel: 8 715
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 319,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{963,00}$
Kč/m²

Obsah

1. Bytová jednotka č. 998/41
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 247

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,017}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,078$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,007$$

1. Bytová jednotka č. 998/41

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	49 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 27):	15 396,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
BJ:	63,45 *	1,00 =	63,45 m ²
lodžie:	3,71 *	0,20 =	0,74 m ²
komora mimo byt:	1,23 *	0,80 =	0,98 m ²
sklepní kóje:	1 *	0,10 =	0,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,27 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - pravděpodobně byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,875}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,017}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 15\,396,- \text{ Kč/m}^2 * 0,875 = 13\,471,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,27 \text{ m}^2 * 13\,471,50 \text{ Kč/m}^2 * 1,017 * 1,060 = 947\,886,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 947 886,61 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 247

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,017}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - rozsáhlé chráněné území- bez vlivu na cenu	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,017 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,078}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	963,-	1,078		1 038,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	247	870	1 038,11	903 155,70
Stavební pozemek - celkem			870		903 155,70

Pozemek parc.č. 247 - zjištěná cena celkem = **903 155,70 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 247 = 903 155,70 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **903 155,70 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **947 886,61 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 903 155,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: 13 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

903 155,70 Kč * 13 / 1 000 = 11 741,02 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 741,02 Kč

Bytová jednotka č. 998/41 - zjištěná cena = **959 627,63 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 998/41 959 628,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 947 886,61 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 247 11 741,03 Kč

= 959 628,- Kč

Výsledná cena - celkem: **959 628,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **959 630,- Kč**

slovy: Devětsetpadesátdevět tisíc šest set třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 998/41

Bytová jednotka č. 998/41, Vodní č.p. 998/14, Lovosice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vodní č.p. 998/14, Lovosice, okres Litoměřice	63.45 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje, komora mimo BJ, družstevní vlastnictví
1	Vodní č.p. 999/12, Lovosice, okres Litoměřice	68 m ²	panelová	před rekonstrukcí	lodžie, sklepní kóje, komora mimo BJ, osobní vlastnictví
2	Vodní č.p. 1003/4, Lovosice, okres Litoměřice	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní kóje, komora mimo BJ, osobní vlastnictví
3	Osvoboditelů č.p. 942/53, Lovosice, okres Litoměřice	65 m ²	panelová	po rekonstrukci	lodžie, osobní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	36 029,41 Kč	1	36 029,41 Kč	1	1	1	0.95	1.1	1.045	34 477,90 Kč
2	34 426,23 Kč	1	34 426,23 Kč	1	1.01	1	0.95	1	0.9595	35 879,34 Kč
3	44 615,38 Kč	1	44 615,38 Kč	1	0.99	1	1.3	1.1	1.4157	31 514,71 Kč
Celkem průměr										33 957,32 Kč
Minimum										31 514,71 Kč
Maximum										35 879,34 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 228,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										31 728,92 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										36 185,71 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce										
K4 - Koeficient úpravy: stav										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavu nemovitosti. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství a vlastnictví bytové jednotky.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$33\,957,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} * 63 \text{ m}^2$$

$$= 2\,139\,311 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 139 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

959 630,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 139 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 998/41, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 13/1000 na společných částech budovy č.p. 998/14 a pozemku parc. č. 247 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 139 000,- Kč

Slovy: dvamilionyjednostotřicetdevěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.09.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....

Martin Málek



.....

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17314-1956/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, výňatek z Prohlášení vlastníka domu č.p. 997-1000, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	998/41
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 997, 998, 999, 1000
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	3427
Podíl na společných částech:	13/1000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo SCHZ, Teplická 1209/2, Předměstí, 41201 Litoměřice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

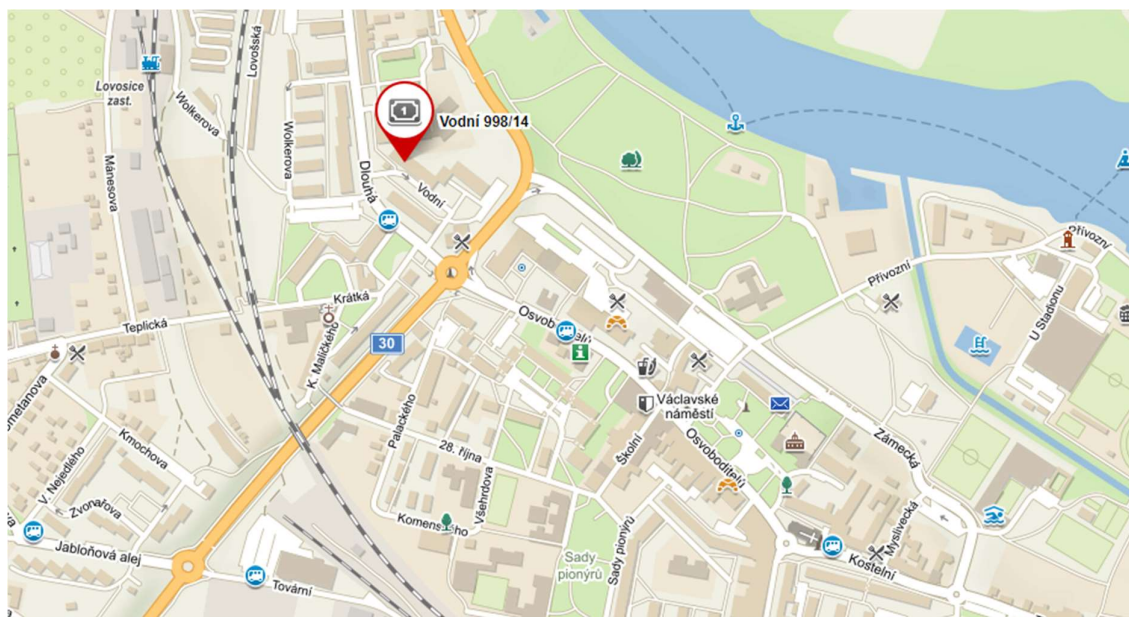
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.09.2022 13:00.



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



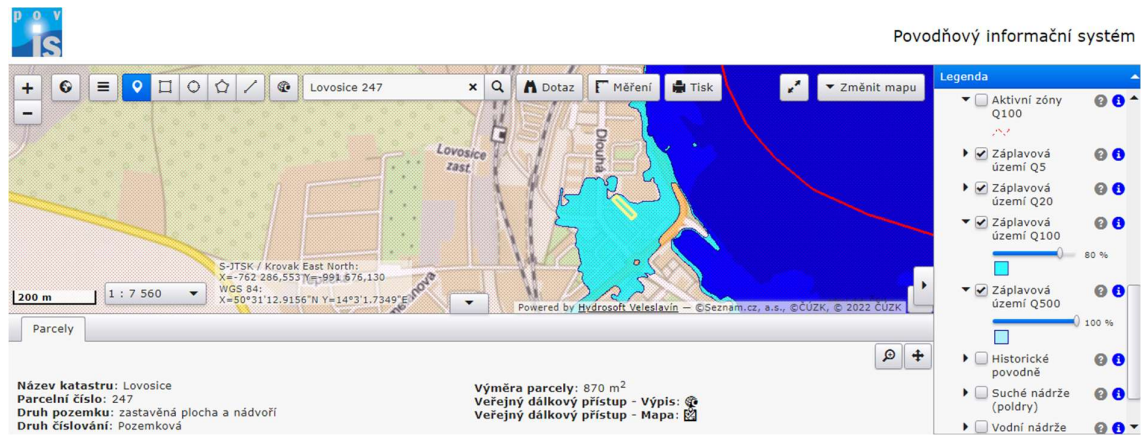
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované plochy změn územní rezervy



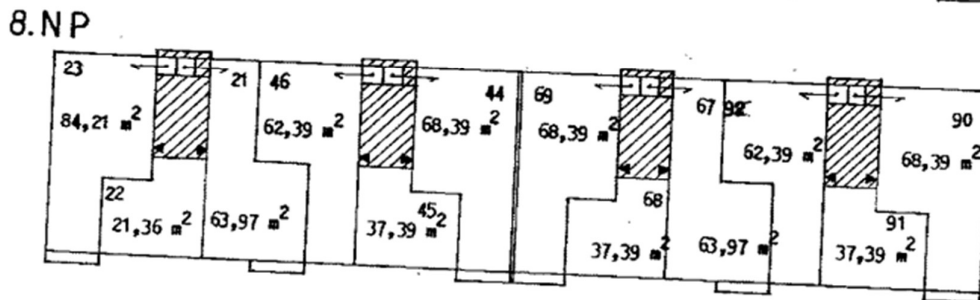
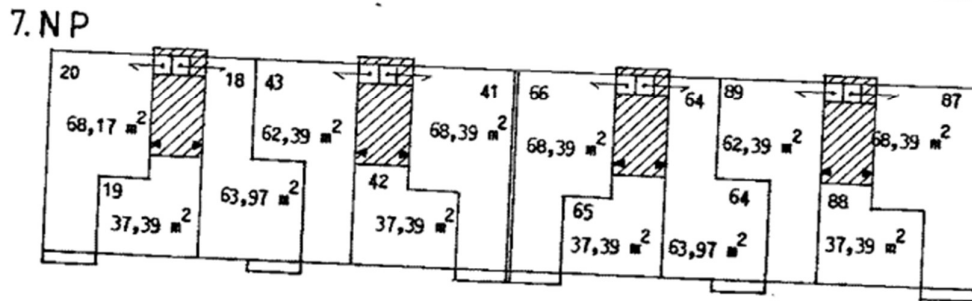
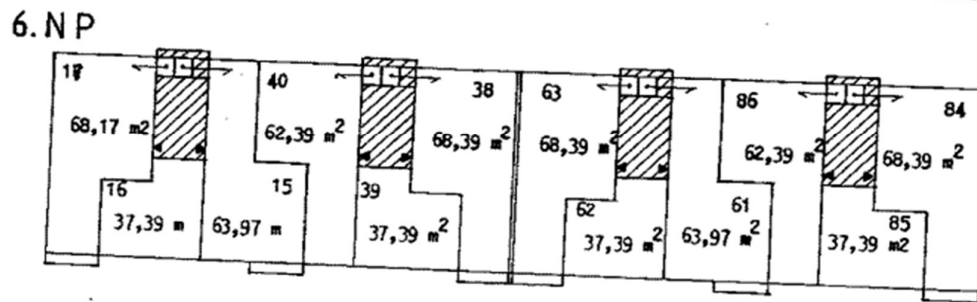
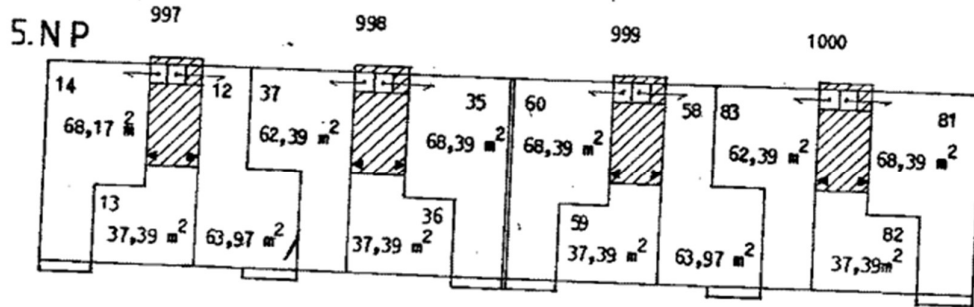
plocha bydlení - bydlení hromadné

Výřez z povodňové mapy



výňatek z Prohlášení vlastníka domu č.p. 997-1000

997 - 1000



2. Jednotka č. ^{43.} 41 je byt označený 1+2 B č. domu 998....
 umístěný v VII. n.p. rohový lodž.
 Celková plocha s příslušenstvím je 68,39 m²

Popis jednotky:

a) kuchyně.....	12,43	m ²
b) pokoj.....	20,73	m ²
c) pokoj.....	18,65	m ²
d) pokoj.....		m ²
e) pokoj.....		m ²
f) pokoj.....		m ²
g) koupelna.....	3,13	m ²
h) WC.....	1,00	m ²
i) hala skř. s. 41.....	1,00	m ²
j) předstíň.....	5,47	m ²
k) komora.....	2,04	m ²
l) spíž.....	1,23	m ²
m) lodžie.....	3,77	m ²
n) box na kočárek		

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka.....	1	ks
b) sporák plynový.....	1	ks
c) sporák elektrický.....	1	ks
d) dvojitý elektrický.....	1	ks
e) vestavěné skříně.....	1	ks
f) umyvadlo.....	1	ks
g) vana.....	1	ks
h) WC mísa s nádrží.....	1	ks
i) směšovací baterie.....	2	ks
j) listovní schránka.....	1	ks
k) domácí telefon.....	1	ks
l) dveřní zvonek.....	1	ks
m) venkovní zvonek.....	1	ks
n) plynový kotel.....	1	ks
o) elektrický infrazářič.....	1	ks
p) elektr. jističí prvky v bytě.....	ano	ks
r) topná tělesa.....	3	ks
s) vodoměr-TUV/vč. ventilů/.....	1	ks
t) vodoměr-stud.voda/vč. ventilů/.....	1	ks

Součástí jednotky jsou vstupní dveře, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, bytové jádro, nenosné příčky, podlahová krytina, jeho vnitřní instalace t.j. elektroinstalace, potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky č. 41.. dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1,30.% na společných částech budovy.

Nebytové prostory vzniklé na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy, které přecházejí do podílového spoluvlastnictví vlastníků ve smyslu § 24 odst. 4 zák. č. 72/1994 Sb., jsou obsaženy ve spoluvlastnickém podílu.

Fotodokumentace předmětu ocenění



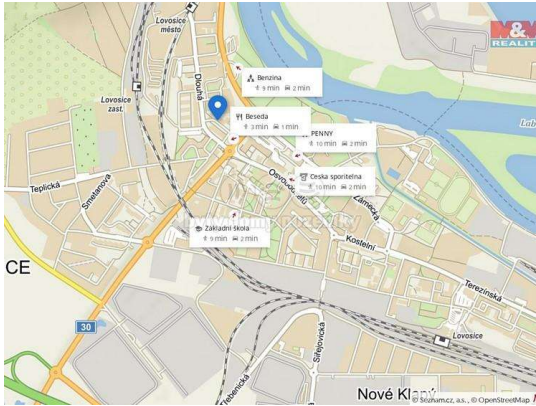




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Byt, 68 m², Vodní č.p. 999/12, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 2 450 000 Kč

Lokalita: Vodní č.p. 999/12, Lovosice, okres Litoměřice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

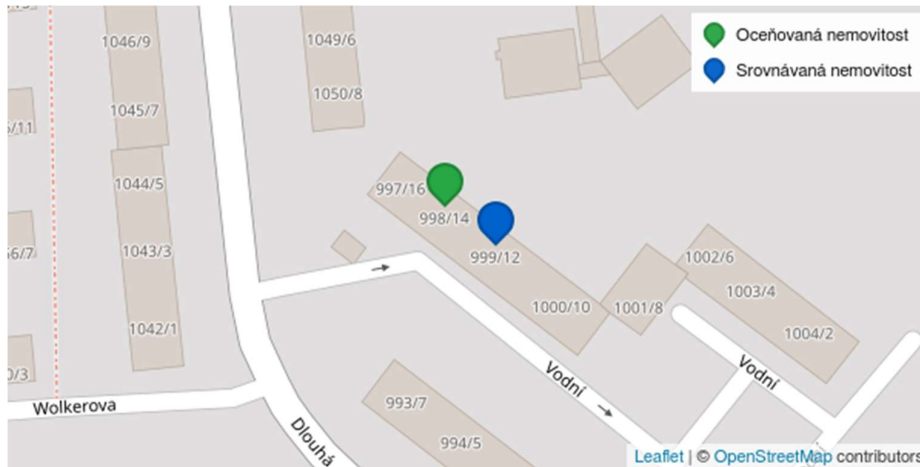
Lokalita	Vodní č.p. 999/12, Lovosice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 450 000 Kč
Číslo řízení	V-13474/2021-506	Datum podpisu KS	27.12.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Užitná plocha	68 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídlíště
Podlahová plocha	68 m ²		

Máme pro Vás novinku v Lovosicích, byt o dispozici 2+1, jenž je určen k rekonstrukci, např. dle uvedené vizualizace. Nachází se ve 4. patře a skýtá kuchyni s jídelním koutem, pokoj se vstupem z kuchyně, tak ze vstupní chodby. Obývací pokoj má vstup na ložnici. Nízké náklady ve výši 3.248,- jsou výhodou. Velmi dobrá dostupnost na dálnici D8 a občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti 5 min. Zaujal Vás byt? Pak kontaktujte makléře a domluvte si prohlídku. Prohlídkový den se uskuteční 22.10. v odpoledních hodinách.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

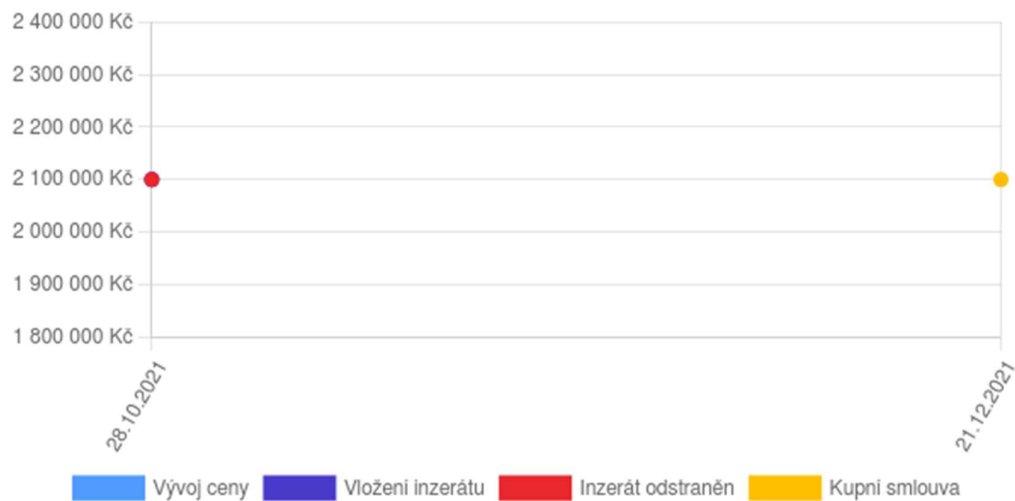


Byt, 61 m², Vodní č.p. 1003/4, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Vodní č.p. 1003/4, Lovosice, okres Litoměřice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

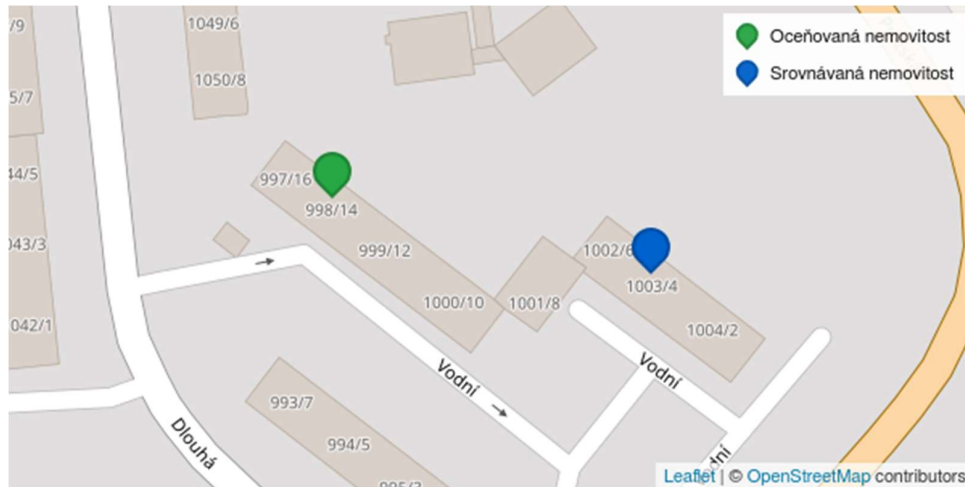
Lokalita	Vodní č.p. 1003/4, Lovosice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Číslo řízení	V-13341/2021-506	Datum podpisu KS	21.12.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektrina	230V	Podlahová plocha	61 m ²
Užitná plocha	63 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Plyn	Plynovod

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 63 m² v Lovosicích. Byt s krásným výhledem se nachází ve IV. NP panelového domu s výtahem. Je původním stavu. V koupelně je vyměněná dlažba a sprchový kout. Do bytu je zavedený plyn. Vytápění a teplá voda dálkově. Dům je po revitalizaci, zateplený, nová fasáda. Jsou zde vyměněná plastová okna, výtah, stoupačky atd. K bytu náleží sklepní kóje, komora v mezizateřce a další komora - šatna je ještě v bytě. V blízkosti domu je možné parkovat a nacházejí se zde i další obchody a služby. Nájezd na dálnici D8 je 1,5 km. Město Lovosice má velmi dobrou občanskou vybavenost, včetně sportovišť a kulturních zařízení. Byt je určený k rekonstrukci. S financováním vám pomůže náš hypoteční specialista s dlouholetou praxí.

4. Fotodokumentace

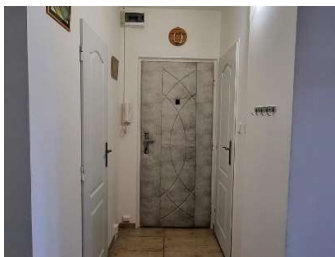


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

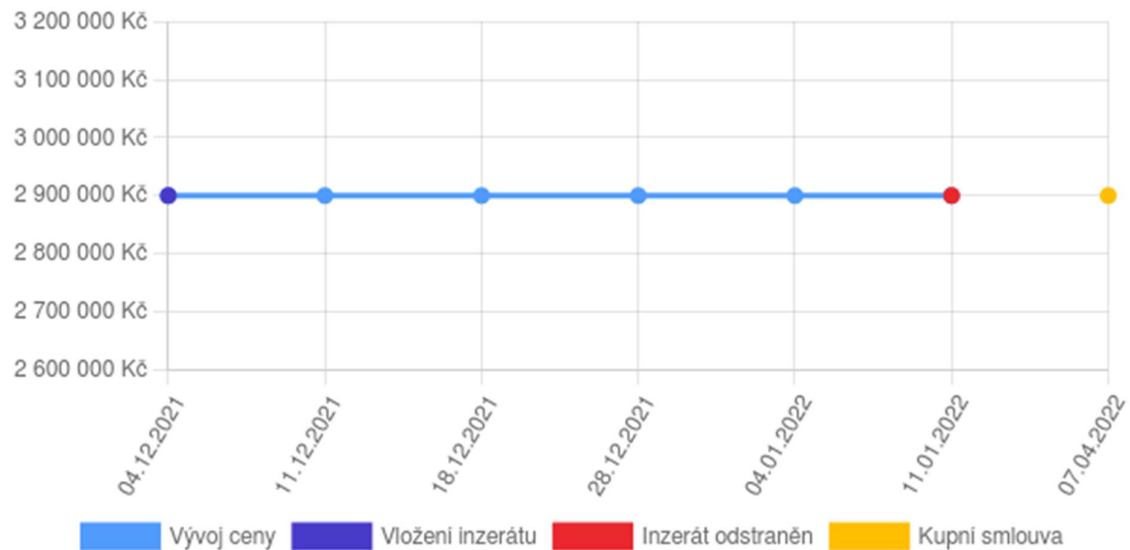


Byt, 65 m², Osvooboditelů č.p. 942/53, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 2 900 000 Kč

Lokalita: Osvooboditelů č.p. 942/53, Lovosice, okres Litoměřice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

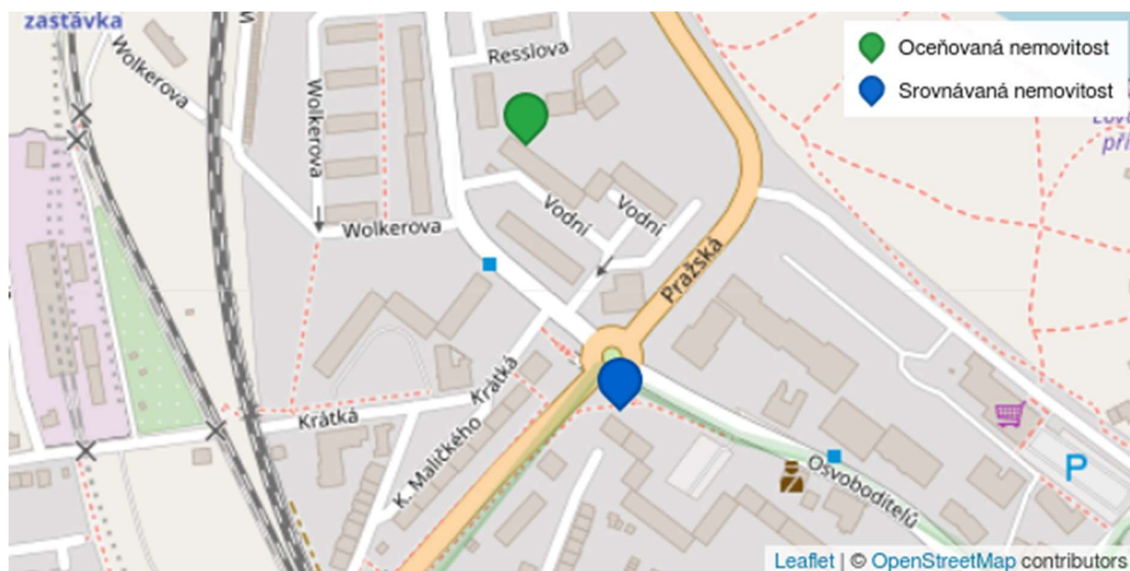
Lokalita	Osvoboditelů č.p. 942/53, Lovosice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Číslo řízení	V-3816/2022-506	Datum podpisu KS	07.04.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 900 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Po rekonstrukci
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	68 m ²
Užitná plocha	65 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	65 m ²		

Pokud hledáte vkusný, nový domov, kde budete moci vychutnat chvíle klidu a odpočinku, ale zároveň se nechcete vzdát výhod života v centru města a dostupnosti služeb, pak je tato nabídka právě pro vás. Nabízím vám k prodeji krásný, prostorný byt o dispozici 2+1 s balkonem v osobním vlastnictví, o celkové rozloze 68 m² včetně balkonu (3m²), který v posledních letech prošel velmi náročnou a nákladnou rekonstrukcí (nová elektřina, zásuvky, vypínače, jističe, rozvody vody a odpady, plastová okna, nové sádrové omítky, laminátová a keramická dlažba na podlahách, nová kuchyňská linka vybavená spotřebiči, v koupelně vana s velkou moderní sprchou a samostatné wc, dálkové topení v celém bytě. Bytová jednotka se nachází ve 3. NP panelového domu, který prošel kompletní revitalizací. Veškerá občanská vybavenost v okolí domu. Byt je možné financovat pomocí hypotečního úvěru, který vám pomůžu bezplatně zařídit. Osobní prohlídky po telefonické domluvě nebo po emailu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1114928-000-221201061042**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **33**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: **Mareš Ondřej, JUDr., LL.M. - soudní exekutor**, IČ: 66253799

Datum vyhotovení: **01.12.2022**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



1114928-000-221201061042